



NOTA RUIMTELIJKE INPASSING

ten behoeve van inpassing golfbaan in kampenlandschap Landgoed Coudewater

12 maart 2018

Inleiding	3
Aandachtspunten	4
 I. RUIMTELIJKE INPASSING	 5
I.1 Plankaart	6
I.2 Grens gebied bestemmingsplan	7
I.3 Indicatief ontwerp golfbaan	8
I.4 Eigendommen	9
I.5 Ontwikkelvelden Ontwikkelstudie	10
I.6 Foerageergebied das	11
I.7 Erven	12
I.7.1 Erven: Gronden	12
I.7.2 Erven: Locaties van aandacht	13
I.8 Ecologische verbindingszone/leidingen	14
I.9 Archeologische waarden	15
I.10 recreatieve routes/recreatief gebruik	16
I.11 Landschappelijke inpassing	17
 BIJLAGEN	 18
Grondbalans	19

Nota Ruimtelijke Inpassing

Op 11 oktober 2016 is de Structuurvisie Landgoed Coudewater vastgesteld. Dit document toont onder andere een mogelijke uitwerking van de 9-holes golfbaan in het kampenlandschap op het Landgoed Coudewater. Dit document is een herziene versie van de Nota Ruimtelijke Inpassing uit 2017. In deze herziene versie hebben aanpassingen in het ontwerp plaatsgevonden. Nieuwe inzichten in de uitbreidingslocatie van de golfbaan en daarmee de mogelijkheid voor inpassing van het leefgebied van de das zijn hierin meegenomen. Daarnaast zijn de particuliere gronden geen onderdeel meer van de toekomstige golfbaan. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet, in deze herziene versie is deze nieuwe wet geïntegreerd.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van een aantal holes zodat er binnen het beschikbare grondgebied ruimte is voor de inpassing van de 9-holes golfbaan.

Dit document onderzoekt de haalbaarheid van de ruimtelijke inpassing van de 9-holes golfbaan in het kampenlandschap en dient als aftrap voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft nog steeds een indicatief ontwerp. Om beter inzicht te krijgen in de vervolgstappen, is het van belang om het indicatieve ontwerp te vertalen naar een uitgewerkt inrichtingsplan.

Kampenlandschap

In het bestaande kampenlandschap wordt een golfbaan en woningbouw ingepast, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van en doorgebouwd op de kwaliteiten van het kampenlandschap. Het bestaande coulisselandschap wordt aangevuld met nieuwe laanstructuren die zichtlijnen op de Groote Wetering waarborgen. De EVZ functie is gekoppeld aan de groote wetering. Deze functie zal in het ontwerp worden ingepast. Vertrekpunt is een zone van 25 meter breed. Deze zal echter worden uitgewerkt op een functionele manier voor de betreffende doelsoorten. Inrichtingselementen die voor de EVZ nodig zijn, zijn moerasstroken, poelen, struweel en beplanting. Naast de poelen worden er in het gebied ook verschillende waterpartijen gerealiseerd die de lijnen van het kampenlandschap

volgen. Het Elzenopschot, dat ingesloten komt te liggen tussen de verschillende holes en deels wordt verschoven, wordt ingericht als rustgebied voor de das. De uitbreidingslocatie van de golfbaan overlapt met het huidige foerageergebied van de das. De omzetting van akkers naar golfbaan betekent niet per definitie een verlies van het foerageergebied. Deze nota, samen met de Natuurtoets¹ draagt zorg voor een toename in kwaliteit van het foerageergebied van de das. Dit wordt bereikt door de aanleg van een groot aantal nieuwe landschappelijke elementen in combinatie met ontwikkeling en beheer van het foerageergebied.

Fasering

Door de nieuwe wetgeving, nieuwe inzichten in de uitbreidingslocatie van de golfbaan en de mogelijkheid voor inpassing van het leefgebied van de das zorgen ervoor dat op ieder moment het leefgebied van de das en de bijbehorende foerageergebieden zijn geborgd.

Vervolgstappen

Dit document toont de haalbaarheid van de inpassing van de golfbaan in het kampenlandschap. Echter, deze studie is uitgevoerd aan de hand van een indicatief ontwerp. Om het foerageergebied van de das te kunnen waarborgen is daarnaast een goede afstemming met o.a. Provincie en Gemeente van belang, daarnaast kan een goede afstemming met o.a. Das en Boom zinvol zijn. Specifieke inrichtingseisen, zoals de kwaliteit van het leefgebied van de das, kunnen invloed hebben op het inrichtingsplan. Verder moet er rekening gehouden worden met de ontwikkeling van de aangrenzende erven tot woongebied. Specifiek om de veiligheid van de woningen en bijhorende erven te waarborgen zullen in het inrichtingsplan aanvullende maatregelen getroffen worden. Bij de vertaling van het indicatief ontwerp naar een uitgewerkt inrichtingsplan wordt geadviseerd om samen te werken met een deskundige op het gebied van dassen.

Leeswijzer

Dit document geeft stapsgewijs de inpassing van de golfbaan in het kampenlandschap weer. In het eerste hoofdstuk wordt het indicatieve ontwerp van de golfbaan getoond, aangevuld

met een aantal facetkaarten die verband houden met dit ontwerp. Daarnaast komen de beschikbare gronden, ruimtelijke inpassing en het leefgebied van de das achtereenvolgens aan bod. In de bijlagen is aanvullende informatie opgenomen over de grondbalans in het gebied.

¹ Natuurtoets Dassen Herontwikkeling Landgoed Coudewater. Toetsing Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming (Van de Koppel, S. & V. de Jong, 2018, Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen) en Natuurtoets Herinrichting Kampenlandschap: golfbaan en woningbouw. Toetsing Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland (Van de Koppel, S. & V. de Jong, 2017, Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen)

Aandachtspunten

Tijdens het opstellen van dit document zijn er een aantal gegevens in acht genomen. Deze staan hieronder opgesomd:

- De bestaande en nieuwe beplanting en groenstructuren die zijn opgenomen in het indicatief ontwerp zijn bij benadering.
- De nieuwe plas/dras zones t.b.v. de grondbalans zijn indicatief. Afhankelijk van aanvullende onderzoeken en uitgewerkt inrichtingsplan kunnen deze qua grootte afwijken.

I. RUIMTELIJKE INPASSING



Globale plankaart met indicatief ontwerp golfbaan (herzien t.o.v. structuurvisie en Nota Ruimtelijke Inpassing jan. 2017)

..... nieuwe plas/dras zones die de lijnen van het kampenlandschap volgen

..... verschuiving Elzenopschot ter bevordering van rust dassenburcht en inrichting als rust- en foerageergebied voor de das

..... parkeren ontsluiting erf i.c.m. ontsluiting Golfclub

..... verschuiving driving range

..... verschuiving van holes

..... particuliere gronden maken geen deel meer uit van de golfbaan

..... EVZ

..... plas/dras zone

* De onderbroken paarse lijnen binnen de begrenzing van het plangebied duiden de begrenzingen van de Erven, kavel Peter de Gorterstraat 15 & 17 en de huidige golfbaan.



LEGENDA

— Grens bestemmingsplan

Totale oppervlakte (inclusief erven) =
225.933m²

* Het bestemmingsplangebied is ruimer dan alleen de oppervlaktes van de erven en golfbaan. De begrenzing is o.a. inclusief de kavel Peter de Gorterstraat 15 & 17 en een smalle strook langs de Groote Wetering.



- Inpassing golfbaan in kampenlandschap:
- versterken kampenlandschap
 - toename van kwaliteit van het foerageergebied van de das
 - Zowel vanuit de status waterbergingsgebied als vanuit natuur- en landschappelijke waarden zijn het zoveel mogelijk handhaven van het bestaande maaiveld en een gesloten grondbalans de uitgangspunten
 - EVZ langs Groote Wetering zal worden uitgewerkt op een functionele manier voor de betreffende doelsoorten
 - 9-holes:

2x par 3

2. 117m

4. 120m

5x par 4

1. 252m

3. 298m

5. 247m

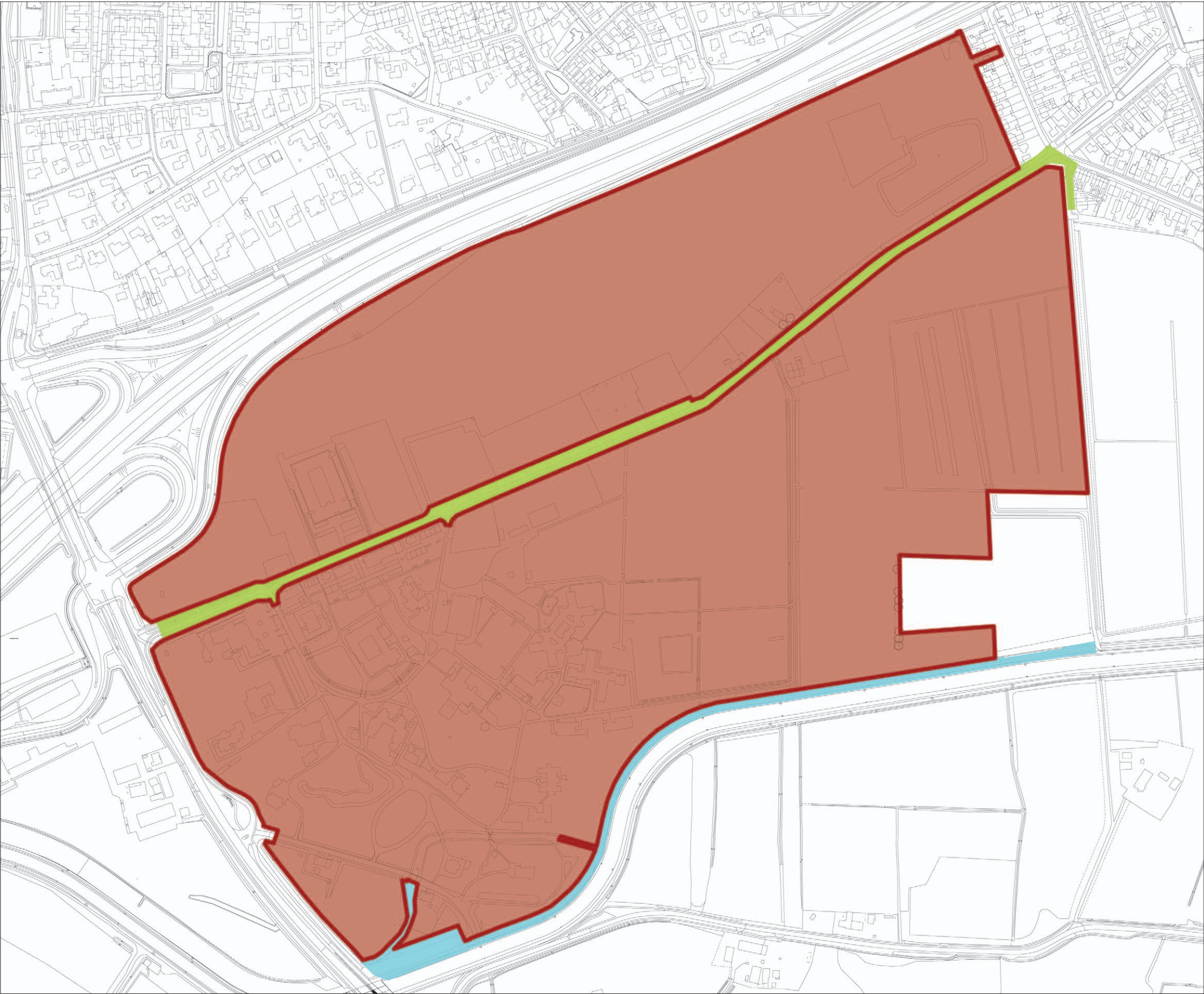
6. 240m

8. 240m

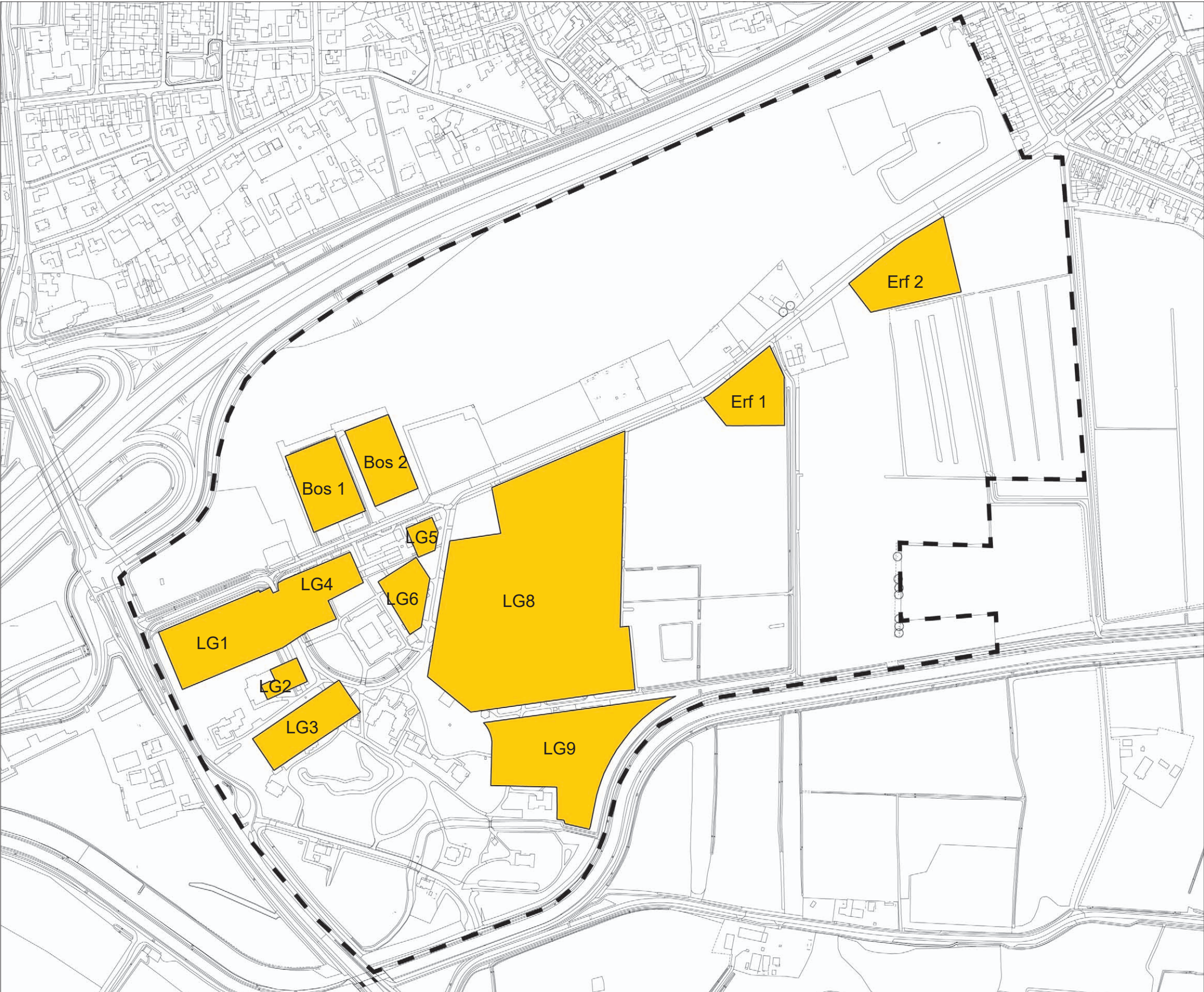
2x par 5

7. 448m

9. 423m



- LEGENDA
- Stichting Geestelijke Gezondheidszorg
Oost Brabant
 - Het Waterschap Aa en Maas
 - Gemeente 's-Hertogenbosch



Rondom de golfbaan wijzigt de situatie door de beoogde herontwikkeling van Landgoed Coudewater en de realisatie van woningbouw op twee Erven.

Erven (2) - 15.182 m² • minimaal 25% groen- en waterstructuur • maximaal 75% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren) • 1 á 2 bouwlagen met kap • programma: 20-25 woningen • ensemble boerenerf
Boswonen (2) - 12.246 m² • minimaal 30% groen- en waterstructuur • maximaal 70% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren) • 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen • programma: 30-40 woningen
Landgoed LG 1 en LG 4 - 17.441 m² • minimaal 4 bouwlagen, maximaal 8 bouwlagen • verbijzondering van entree tot het landgoed • parkeren op parkeerveld overzijde Peter de Gorterstraat • programma: 15.000 m² BVO
Landgoed LG 2 en LG 3 - 7.057 m² • 2 á 3 bouwlagen • parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal • programma: 3.000-4.000 m² BVO
Landgoed LG 5 en LG 6 - 4.545 m² • 2 bouwlagen • parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal • programma: 1.000-2.000 m² BVO
Landgoed LG 8 en LG 9 - 77.889 m² • minimaal 50% groen- en waterstructuur • maximaal 50% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren) • programma: 120-140 eenheden • 2 á 3 bouwlagen bij grondgebonden woningen, 4 bouwlagen bij gestapelde bebouwing

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet, in deze herziene versie van de Nota Ruimtelijke Inpassing is deze nieuwe wet geïntegreerd. De natuurwet kent gebiedsbescherming en soortenbescherming. Zie de rapportages van Natuurbalans - Limes Divergens BV voor meer informatie¹.

Deze nota, samen met de Natuurtoetsen, toont aan bij de inpassing van de golfbaan de kwaliteit van het leefgebied en foerageergebied van de das en andere (beschermde)soorten, door de aanleg van een groot aantal nieuwe landschapelijke elementen in combinatie met ontwikkeling en beheer, is geborgd. Bij de vertaling van het indicatief ontwerp naar een uitgewerkt inrichtingsplan worden de aanbevelingen uit deze Nota en de natuurtoetsen verder uitgewerkt.

¹ Natuurtoets Dassen Herontwikkeling Landgoed Coudewater. Toetsing Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming (Van de Koppel, S. & V. de Jong, 2018, Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen) en Natuurtoets Herinrichting Kampenlandschap: golfbaan en woningbouw. Toetsing Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland (Van de Koppel, S. & V. de Jong, 2017, Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen)



LEGENDA

- Erven
- Te kappen beplanting
- Begrenzing

Oppervlakte Erven:
Erf 1 + Erf 2 = 15.182 m²

Randvoorwaarden Erven

- minimaal 25% groen- en waterstructuur
- maximaal 75% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 1 á 2 bouwlagen met kap
- programma: 20-25 woningen
- ensemble boerenerf

Erf 1:

- parkeren vindt plaats aan zuidzijde erf; ontsluiting erf i.c.m. ontsluiting Golfclub
- veiligheid waarborgen erf; transparante groene afschermingszone

Erf 2:

- parkeren vindt plaats op erf
- veiligheid waarborgen erf; transparante groene afschermingszone



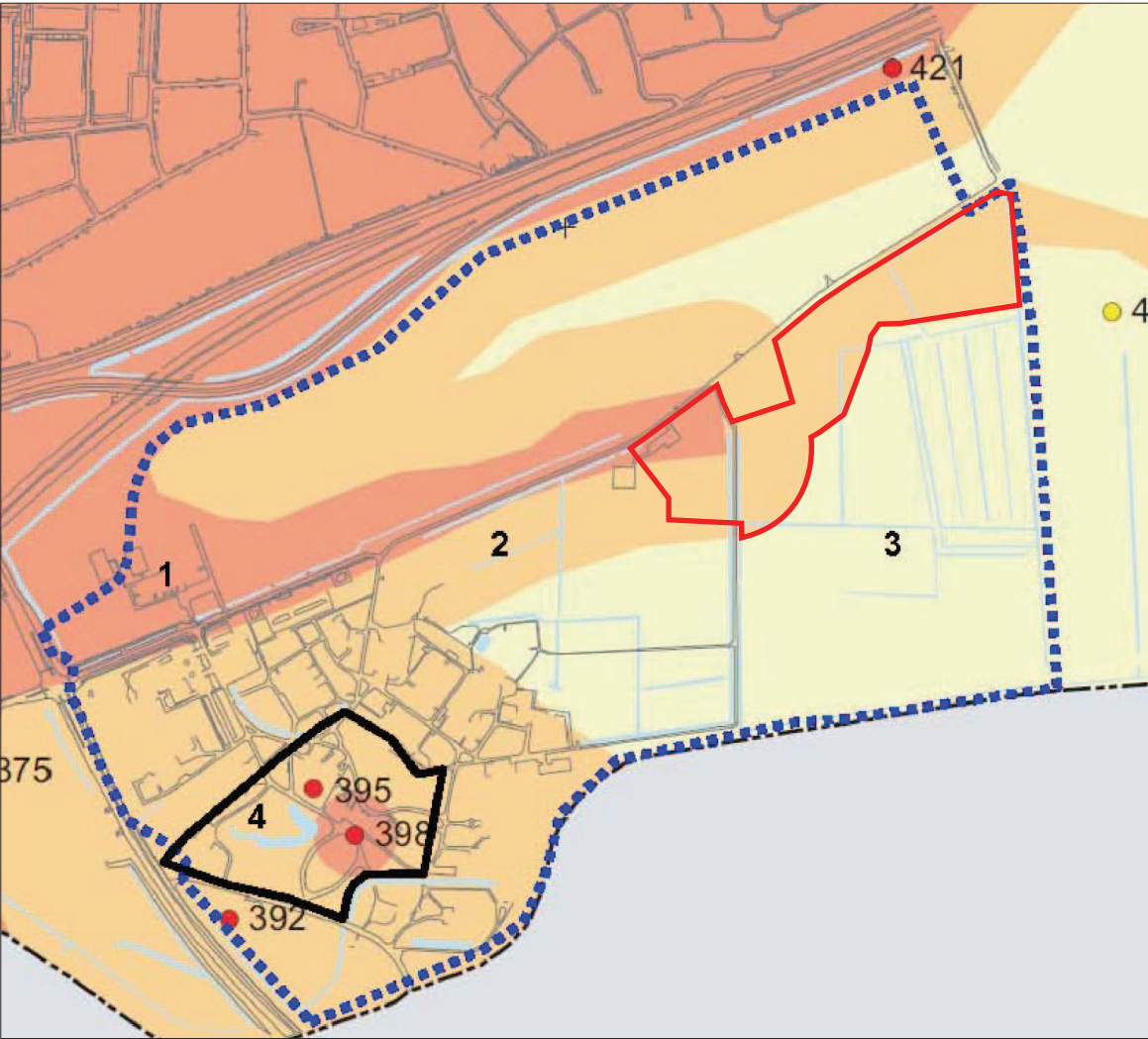


Zones die extra aandacht behoeven t.a.v. waarborging veiligheid Erven, huidige woningen en Peter de Gorterstraat bij de uitwerking in een inrichtingsplan.



LEGENDA

- Zone persleiding
- Zone aardgastransportleiding
- Ecologische verbindingszone stedelijk gebied 50m
- Ecologische verbindingszone overige gebieden 25m



- LEGENDA
- Hoge archeologische verwachting
 - Middelhoge archeologische verwachting
 - Lage archeologische verwachting
 - Bekende archeologische vindplaatsen



- LEGENDA
- Plangebied
 - Boorpunten
 - Topografie
 - Dikte stuifzand/A-horizon
- Bodemopbouw
- Intacte veldpodzol
 - Verstoorde veldpodzol
 - AC-profiel (afgetopte veldpodzol)
 - Gooreerdgrond
 - Stuifzand

Gezien de archeologische verwachting wordt geadviseerd om bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm –mv in het gebied met een intact veldpodzol een karterend booronderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vast te stellen. Voor het gebied met AC-profielen en gooreerdgronden wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Bron: BAAC rapport V-17.0099

Bron: BAAC rapport V-17.0099







BIJLAGEN

Algemeen

- Zowel vanuit de status waterbergingsgebied als vanuit natuur- en landschappelijke waarden zijn het zoveel mogelijk handhaven van het bestaande maaiveld en een gesloten grondbalans de uitgangspunten voor de golfbaan bij het uitwerken van het inrichtingsplan.
- Bij aanvoeren en toepassen van grond melden bij het meldpunt bodemkwaliteit.
- Ophoging moet zo minimaal als mogelijk zijn om het kampenlandschap niet aan te tasten.
- Voor de berekening is het van belang om een onderscheid te maken tussen gronden die liggen binnen het waterbeschermingsgebied en daarmee qua eisen anders behandeld moeten worden.
- Voor het bepalen van de exacte grondwaterstanden zijn er peilbuizen nodig.

Advies:

- Civieltechnische tekeningen met maatvoering ook qua hoogte noodzakelijk.
- Rekening houden met huidig maaiveldniveau per hole omdat er schommelingen zitten in het peil i.r.t. de benodigde ophoging en het kampenlandschap.

Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch

